

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Pemilihan Objek

Laut merupakan kekayaan yang terpendam. Manusia sebagai makhluk yang ada di bumi seharusnya tahu potensi yang terdapat pada laut. Allah telah menyediakan laut sebagai sumber makanan kita dan untuk dikelola sesuai dengan firman-Nya dalam QS. al-Maa'idah [05]:96 "*Dihalalkan bagimu binatang buruan laut dan makanan (yang berasal) dari laut sebagai makanan yang lezat bagimu ...*". Selama ini kekayaan laut di Indonesia maupun Jawa Timur belum terkelola dengan baik. Padahal, jika laut dikelola dengan baik maka banyak keuntungan yang dapat diperoleh mulai dari potensi pariwisata, hasil dari laut maupun industri maritimnya.

Surabaya sebagai ibu kota Jawa Timur merupakan salah satu pusat industri terbesar di Jawa Timur. Banyak kota di sekeliling Surabaya bergerak menyesuaikan diri sebagai perluasan area industri, seperti halnya Gresik, Sidoarjo, Mojokerto dan Pasuruan. Salah satu kota yang turut berkembang sebagai perluasan area industri adalah Gresik.

Berdasar letak geografis, wilayah Gresik berbatasan dengan laut. Hal ini membuat Pemerintah Kabupaten Gresik berencana membangun kawasan industri yang berkonstruksi di bidang maritim di wilayah Ujungpangkah. Hal ini dilakukan karena Pemerintah Gresik sudah melihat, mengkaji, dan menganalisis

potensi yang terdapat pada daerah tersebut dalam bidang maritim dan memaparkan keuntungan jangka panjangnya.

Dalam perancangan sebuah kawasan industri banyak bagian yang memiliki peranan penting untuk memajukan kawasan tersebut, mulai dari area pabrik (tempat kerja), hunian, bisnis, instalasi limbah, sistem pengolahan kawasan, infrastruktur pendukung kehidupan sehari-hari, dan potensi lingkungan yang ada (Kementerian Perindustrian, 2010). Pernyataan ini memberikan suatu gambaran bagi penulis mengenai suatu hubungan timbal balik dan keterhubungan area, melalui ikatan ekonomi, sosial dan alam dalam satu kawasan yang mengutamakan keefisienan dan kemudahan.

Seperti halnya peribahasa ada gula ada semut, di situ potensi rejeki pasti ada orang yang berburu rejeki. Pernyataan di atas mungkin terjadi apabila perancangan kawasan industri terealisasi, banyak orang datang untuk bekerja dan berinventasi di kawasan tersebut. Mulai dari terlibat dalam perdagangan antar industri maupun kebutuhan pengguna kawasan, menikmati fasilitas yang diberikan oleh kawasan industri tersebut.

Sesuai dengan fenomena di atas penulis menganggap diperlukan suatu area bisnis untuk menunjang keberlangsungan suatu kawasan industri, karena pusat bisnis dapat diibaratkan sebuah otak penggerak dari industri maupun ekonomi dalam kawasan tersebut, sedangkan area pabrik sebagai mekanisme penggerak dari pusat bisnis tersebut.

Seiring berkembangnya pusat bisnis tersebut, tidak dipungkiri perputaran bisnis akan dilakukan oleh penduduk sekitar, melainkan akan datangnya

pendatang untuk bekerja. Adanya fenomena ini dapat diprediksi akan melonjaknya suatu kebutuhan hunian yang ada dalam suatu kawasan. Hunian ini dibutuhkan oleh pengguna yang terlibat dalam satu kawasan industri tersebut.

Melihat tren saat ini yang ada di Jakarta, kebiasaan pekerja cenderung berubah yang dulu nya menginginkan dan memilih tempat tinggal yang jauh dari tempat kerja atau dipinggiran kota. Fenomena tersebut sekarang sudah mulai berubah kebanyakan mereka malah menginginkan tinggal dalam satu kawasan yang ditengah kota yang terintegrasi langsung dengan kawasan bisnis dan tempat kerja. Seperti pada tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1 jumlah penduduk jakarta

Tahun	Penduduk Kota	Penduduk Pinggir Kota	Jumlah
2001	2.598.089	5.786764	8.384.853
2009	4.940.009	5.247586	10.187.595
2010	6.596.086	6.391492	12.987.578
2011	7.987.894	5.907451	13.895.345

Sumber : Badan Pusat Statistik Jakarta, 2011

Fenomena tersebut juga terjadi di kawasan Gresik, Gresik yang merupakan salah satu kota industri yang besar memiliki beragam industri didalamnya. Salah satunya industri yang memproduksi semen, Semen Gresik, dan industri pupuk yaitu Petrokimia Gresik. Kedua pabrik industri ini merupakan pusat indutri yang cukup berpengaruh di kawasan Gresik. Semen Gresik dan Petrokimia sama-sama memiliki kawasan indutri yang memiliki hunian sekaligus. Satu kawasan industri

tersebut memiliki satu hunian tersendiri didalamnya yang dapat menunjang kegiatan industri di kawasan tersebut.

Fenomena tentang pusat bisnis dan hunian terintergrasi yang dapat diamati adalah pada merebaknya pembangunan pusat bisnis dan hunian di kawasan industri, tak luput akan potensi transaksi dan perkembangan ekonomi pada kawasan tersebut. Selain perkembangan ekonomi ada faktor efisiensi waktu dimana para pelaku ekonomi ingin mengoptimalkan waktu dengan mobilitas yang tinggi, karena prinsip mereka waktu adalah uang. Sebut saja Jakarta, di ibu kota negara ini banyak sekali dibangun proyek-proyek pusat bisnis dan hunian yang menawarkan kemewahan, gaya hidup yang instan, dan kemudahan akses dengan tempat kerja. Seperti Pusat bisnis dan hunian Kelapa Gading, *Mansion City* Jakarta dan Bumi Serpong Damai yang berada dikawasan industri dan perkantoran yang tersebar di daerah JABODETABEK. Sayangnya dari sekian banyaknya penawaran yang dilakukan kurang adanya tempat untuk sosialisasi antar pengguna, bangunan dirancang untuk memposisikan diri sebagai makhluk individu dengan berbagai macam privasi yang tinggi.

Dari kondisi dan gambaran di atas, rencana pembangunan kawasan industri Ujungpangkah memerlukan sebuah wadah untuk berbisnis dan bertempat tinggal yang nyaman dan bekerja sama dengan lingkungan sekitar. Jadi, penulis perlu mengangkat objek pusat bisnis dan hunian. Pusat bisnis dan hunian dalam kawasan industri nantinya diharapkan dapat menunjang keberlangsungan dan penggerak kawasan itu tersendiri bukan malah merusak keberlangsungan dari kawasan tersebut.

1.1.1 Latar Belakang Pemilihan Tema

Seperti yang dijelaskan poin di atas, seiring perkembangan dan kemajuan kawasan industri pembangunan suatu pusat bisnis dan hunian seakan menjadi tren di kota-kota besar, sebut saja Jakarta, Surabaya maupun kota-kota yang lain. Tetapi sayangnya, dari sekian banyak pusat bisnis yang terbangun jarang sekali memperhatikan aspek sosial, lingkungan dan ekonomi secara menyeluruh. Tidak dipungkiri bahwasanya pembangunan pusat bisnis dan hunian dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan ekonomi, Seperti halnya firman Allah swt dalam surat annisa [4]:5 sebagai berikut:

“...harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan..”

Pokok kehidupan yang dimaksudkan dalam ayat di atas adalah sandang, pangan dan papan. Tiga komponen tersebut dapat dipenuhi oleh manusia apabila mereka mendapat kekayaan dari harta yang dimiliki. Menurut Eko Prawoto (2008), komponen kehidupan dapat berjalan dengan baik apabila ditunjang oleh budaya, lingkungan, sosial dan kemampuan atas kekayaan. Apabila dalam perancangan pusat bisnis dan hunian kawasan industri seharusnya dapat mengamodir dari pokok kehidupan tersebut. Sayangnya dari sekian banyak pusat bisnis dan hunian yang terbangun banyak yang kurang memperhatikan hal-hal yang dapat menunjang pokok kehidupan yakni hal sosial, ekonomi dan lingkungan seperti pada studi kasus berikut:

Pertama, perancangan pusat bisnis dan hunian sering kali mengabaikan pengguna yang ada pada bangunan tersebut. Perancang menganggap manusia yang

tinggal pada pusat bisnis merupakan saingan bisnis dan membuat kehidupan didalamnya seperti robot pekerja dan mengabaikan sifat dasar manusia sebagai makhluk sosial. Dimana manusia membutuhkan tempat untuk berinteraksi, bukan hanya tempat untuk tinggal saja melainkan juga fasilitas yang menunjang untuk kegiatan sosial.

Kedua, satu lagi faktor yang sering terlupakan oleh perancang pusat bisnis dan hunian yakni masalah lingkungan, sering perancang membuat lingkungan nomer dua, yang menjadi perhatian khusus adalah bagaimana bangunan tersebut bagus dan terjadi banyak kegiatan ekonomi yang berputar disana. Kelangsungan hidup lingkungannya ditentukan oleh keberlanjutan ekonomi yang ada dalam suatu kawasan karena lingkungan dapat dibeli dan diciptakan.

Ketiga, fenomena di atas seharusnya diubah, bahwasannya pusat bisnis dan hunian merupakan otak kegiatan ekonomi. Bukan hanya mementingkan ekonomi saja dan tidak memikirkan yang lainnya. Lebih etisnya sebagai otak kegiatan ekonomi dapat berfikir lebih jauh lagi tentang keberlanjutan dari keadaan sosial dan alam tersebut. Apabila semua berjalan dengan seimbang bukan hanya keuntungan ekonomi saja yang didapat melainkan keuntungan dari sosial dan alam yang dapat meskipun tidak secara langsung.

Dari beberapa uraian di atas, penulis merasa perlu mengangkat tema Arsitektur berkelanjutan dengan titik berat nilai alam, sosial dan ekonomi sebagai tema objek pusat bisnis dan hunian kawasan industri maritim Ujungpangkah. Tema dengan titik berat konsep ini dipilih karena dianggap paling mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang ada secara lebih komprehensif.

Burundtland dalam Lechner (2001:15) menyatakan bahwa pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable*) adalah pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan masa kini tanpa harus berkompromi dengan kemampuan generasi masa depan untuk memenuhi kebutuhan mereka nanti. Arsitektur berkelanjutan (*sustainable architecture*) adalah sebuah konsep terapan dalam bidang arsitektur untuk mendukung konsep berkelanjutan, yaitu konsep mempertahankan sumber daya alam agar bertahan lebih lama, memberikan wadah dan komunikasi terhadap manusia dan memikirkan keuntungan jangka panjang dilihat dari sudut ekonomi.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang di atas dapat ditarik permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana rancangan pusat bisnis dan hunian Kawasan Industri Maritim Ujungpangkah yang menerapkan arsitektur berkelanjutan (*sustainable architecture*) dengan titik berat nilai ekonomi (*prosperity*), sosial (*people*) dan alam (*planet*)?
2. Bagaimana rancangan pusat bisnis dan hunian Kawasan Industri Maritim Ujungpangkah menerapkan nilai-nilai Islam yaitu nilai kemanfaatan dan pengindaran kemudharatan dalam nilai ekonomi (*prosperity*), sosial (*people*) dan alam (*planet*)?

1.3 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini sebagai berikut:

1. Untuk menghasilkan rancangan Kawasan Industri Maritim Ujungpangkah yang mengandung nilai-nilai dari arsitektur berkelanjutan (*sustainable architecture*).
2. Untuk menghasilkan rancangan Kawasan Industri Maritim Ujungpangkah yang mengandung nilai-nilai Islam yakni kemanfaatan dan pengindaran kemudharatan.

1.4 Manfaat

Manfaat yang dapat diambil dari kajian obyek rancangan kawasan industri maritim, sebagai berikut:

1. Bagi akademisi dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan dan referensi perancangan kawasan industri.
2. Bagi pemerintah dapat memberikan masukan terhadap sebuah rancangan kawasan industri maritim yang berkelanjutan.
3. Bagi investor atau orang yang bergerak di bidang industri dapat mengetahui rancangan pusat bisnis dan hunian kawasan industri maritim yang berkelanjutan sehingga tidak ragu untuk menanamkan modal dalam dunia industri.
4. Bagi masyarakat umum dapat memberikan masukan dan pandangan terhadap industri maritim dan mengetahui rancangan industri maritim yang berkelanjutan.

1.5 Batasan masalah

Batasan pada tugas ini bertujuan untuk menghindari adanya salah pengertian dan meluasnya pembahasan. Pembahasan dibatasi pada permasalahan arsitektur sebagai wadah aktivitas pelaku dan eksplorasi bentuk bangunan sebagai usaha agar memunculkan karakter pada bangunan. Batasan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Batasan infrastruktur pusat bisnis dan hunian industri maritim yang disediakan:
 - a. Hunian untuk karyawan, berupa tempat tinggal yang diperuntukan untuk karyawan. Penghuni hunian yang ada dalam memiliki hak untuk sewa.
 - b. Pusat bisnis berupa kantor bersama, supermarket, tempat pameran produk, dan sarana rekreasi laut.
 - c. Fasilitas umum: posko keamanan, pusat kesehatan, sarana ibadah, restoran, pusat pemadaman kebakaran, gedung serbaguna, bank, dan kantor pos.

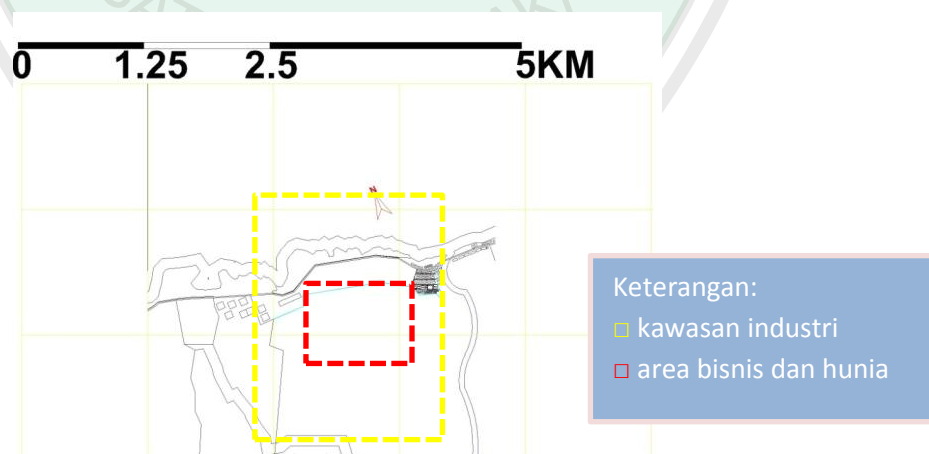
Pembatasan ini dilakukan karena infrastruktur suatu kawasan industri maritim sangat banyak dan luas. Pembatasan ini dilakukan dengan pertimbangan tema rancangan.

2. Industri yang berada di kawasan industri maritim ini merupakan industri pengolahan hasil laut, industri pengolahan hasil petani tambak. Hal ini dilakukan karena industri yang bergerak di bidang maritim sangat luas. Sehingga pusat bisnis dan hunian ini berada dalam lingkup kawasan industri tersebut.

4. Pusat bisnis dan hunian kawasan industri maritim tersebut memiliki layanan skala regional (lingkup Gresik dan Pulau Jawa). Pembatasan ini dilakukan karena kebutuhan dalam skala kota dan sekitarnya sudah cukup besar.
5. Kawasan industri maritim tersebut dibiayai dan dikelola oleh pihak yayasan swasta yang bergerak di bidang industri dan pelayanan industri maritim. Hal ini disebabkan pemerintah Kabupaten Gresik bertindak sebagai pengawas berjalannya industri seperti halnya kawasan industri yang lainnya.
6. Batasan tema mencakup nilai ekonomi (*prosperity*), sosial (*people*) dan alam (*planet*), nilai *progress dan proofviency* sebagai pelengkap. Hal ini dilakukan karena tema arsitektur berkelanjutan sangat luas.

1.6 Batasan lokasi

Ujungpangkah merupakan wilayah yang luas, sehingga perlu adanya pembatasan lokasi. Lokasi yang diambil berada di perbatasan antara kecamatan Ujungpangkah dan Panceng yakni desa Ngembah seperti pada gambar di bawah ini. Tapak berada di darat dan laut yang berupa lahan kosong.



Gambar 1.1 Lokasi peruntukan lahan
Sumber : dokumentasi pribadi, 2011